

仲田パートナーズ会計週刊FAX通信

発行所：税理士法人 仲田パートナーズ会計
〒223-0053 横浜市港北区綱島西 1-17-22
TEL 045-542-3566 FAX 045-542-3516
E-mail: daihyou@nakada-partners.or.jp
URL: <http://www.nakada-partners.or.jp>

発行日2025年 9月 1日(月)

今週のこぼれ

リチウムイオン電池による火災防止

近年、リチウムイオン電池による火災事故が頻発していることから、環境省は今月から周知啓発を強化し、11月を「リチウムイオン電池による火災防止月間」とする。

◆ 今週のこよみ ◆ ご自分の予定を確認して下さい

9/ 1(月) 仏滅 関東大震災記念日、防災の日

2(火) 大安 中口首脳会談

3(水) 赤口 中国で軍事パレード、東方経済フォーラム(ロシア)

4(木) 先勝

5(金) 友引 8月の米雇用統計

6(土) 先負 秋篠宮家の長男・悠仁さまの19歳の誕生日

7(日) 仏滅 白露

先週の株と為替

日経平均株価 円(対米ドル)

8/25(月) 42,808 △175 147.33 △1.27

26(火) 42,394 ▼414 147.68 ▼0.35

27(水) 42,520 △126 147.75 ▼0.07

28(木) 42,829 △309 147.16 △0.59

29(金) 42,718 ▼111 147.00 △0.16

相続した空き家を売却した場合の特例措置

国交省が空き家の所有者に対して行った実態調査では、空き家を取得した経緯の約6割が相続であり、相続した空き家の約7割が昭和55年(1980年)以前に建築された家屋となっています。

このような相続で取得した空き家を売却した場合、一定要件を満たせば譲渡所得から最高3千万円を控除できる特例が適用できます。

◆ 譲渡所得から最高3千万円の特別控除

相続等により被相続人が居住していた家屋等(空き家)を取得した相続人が、相続開始から3年を経過する年の12月末までに家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをした場合に限り敷地を含む)又は取壊し後の土地を譲渡した場合は、譲渡所得から3千万円(当該家屋等を取得した相続人が3人以上の場合は2千万円)を特別控除できます。

家屋の耐震リフォームや取壊し等は令和6年1月以降、譲渡後の一定期間内(譲渡した年の翌年2月15日まで)に実施する場合も対象となっています。

◆ 家屋や譲渡価格などの主な要件や適用期限

本特例の主な要件には、*被相続人が相続開始直前(要介護認定等を受けた被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は入所の直前)まで居住していた家屋で、被相続人以外に居住者がいないこと、*昭和56年5月31日以前に建築された家屋(マンション等を除く)であること、*相続から譲渡まで居住、貸付け、事業の用に供されていないこと、*譲渡価額が1億円以下であること、などがあります。

なお、適用期限は令和9年12月末までとなっていますが、相続開始から3年を経過する年の12月末までに家屋等を譲渡した場合が対象となります。

■この記事の詳細は、情報BOX201533

国税の滞納残高は5年連続で増加

国税庁が公表した「令和6年度租税滞納状況」によると、令和6年度に発生した国税の新規滞納額は9925億円(前年度比24.1%増)となり、税目別では消費税(地方税を除く)が5298億円(同20.9%増)と全体の約5割を占めています。

また、滞納整理中の国税が徴収され整理済となった額は9488億円(同23.7%増)で新規滞納額を下回ったことから、令和6年度末における滞納残高は9714億円(同4.7%増)となり5年連続の増加となりました。

税金を滞納すると延滞税が課せられるほか、納税する意思が認められない場合は財産の差押え等の滞納処分を受ける可能性があります。

★★★ 9月のチェックポイント ★★★

※健保・厚年の新標準報酬月額決定通知書が届き、9月分(10月納付)から適用されるので、各人に通知するとともに賃金台帳に転記します。

※9月は中小企業の価格転嫁等を促進する「価格交渉促進月間」です。

※10月1日から始まる「全国労働衛生週間」の準備月間。スローガンは「ワーク・ライフ・バランスに意識を向けて ストレスチェックで健康職場」。

※9月21日～30日は「秋の全国交通安全運動」。

※暑い日が続く予報なので体調管理を徹底します。

詳細請求手順

情報BOX番号が付いている記事の詳細情報は下記の手順で取り出すことができます。【無料】

①03-3940-6000へTEL(プッシュ回線)。

②記事下のBOX番号を入力し#。

③取り出し先のFAX番号を入力し#。

※アナウンスのガイドに添って入力して下さい。

相続した空き家を譲渡した場合の譲渡所得の3千万円特別控除

◆概要

被相続人の居住の用に供していた家屋（被相続人居住用家屋）及びその敷地等を相続又は遺贈により取得した相続人が、相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限る※1）の譲渡又は当該家屋の取壊し等（※1）をした敷地等の譲渡をした場合に、一定の要件を満たすときは譲渡所得の金額から最高3,000万円（※2）まで控除することができます。

これを「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」といい、令和9年12月31日までに行う譲渡について適用を受けることができます。

※1 譲渡後の一定期間（譲渡の日の属する年の翌年2月15日まで）に当該家屋の耐震改修工事又は取壊し等を行った場合も適用対象です。

※2 当該家屋等を相続等により取得した相続人の数が3人以上である場合は特別控除額が2,000万円となります。

◎譲渡に関する期間について

被相続人居住用等の譲渡は、①相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までであること、②適用期限の令和9年12月31日までであることのいずれも満たす必要があります。

◆被相続人居住用家屋や譲渡する際の主な要件

◎「被相続人居住用家屋」の要件

相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の要件にすべて該当するもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限る）をいいます。

- ・昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ・区分所有建物登記がされている建物ではないこと。
- ・相続の開始の直前において、被相続人以外に居住をしていた人がいないこと。

※要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなど、特定事由により相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていなかった場合で、一定の要件を満たすときは、その居住の用に供されなくなる直前まで被相続人の居住の用に供されていた家屋は被相続人居住用家屋に該当します。

◎譲渡する際の主な要件

- ・被相続人居住用家屋及びその敷地等について、相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ・被相続人居住用家屋を譲渡する場合、譲渡時に当該家屋が一定の耐震基準を満たしていること（令和6年1月1日以後の譲渡については、譲渡時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に一定の耐震基準を満たすこととなった場合も対象）。
- ・被相続人居住用家屋の全部の取壊し等をして被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡する場合、譲渡時に取壊し等がされていること（令和6年1月1日以後の譲渡については、譲渡時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に取壊し等がされる場合も対象）。
- ・譲渡対価の額が1億円以下であること。
- ・相続の開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに行われた譲渡であること。
- ・親子や夫婦など特別の関係※がある者に対する譲渡ではないこと。

※特別の関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

◆確定申告における提出書類について

確定申告書に以下の書類を添付して提出します。

- ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ②被相続人居住用家屋の登記事項証明書等（家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと、家屋が区分所有でないこと等を確認）
- ③被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書のコピー等（家屋や敷地の譲渡の対価の額が1億円以下であることを確認）
- ④被相続人居住用家屋等確認書（被相続人居住用家屋等の要件を満たすことについて、家屋が所在する市区町村に申請し確認を受ける）
- ⑤被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書※のコピー（当該家屋が耐震性能を満たすことを確認。家屋を譲渡する場合のみ）